

## **Jahresbericht 2017**



**Neues Badezimmer nach Sanierung FL 5**

## Inhaltsverzeichnis

<u>Einladung / Traktanden Generalversammlung vom 30. April 2018</u>	3
<u>Genossenschaftsorgane und Mitarbeiter</u>	4
<u>Jahresbericht Präsident</u>	5-6
<u>Wichtige Zahlen auf einen Blick</u>	7
<u>Bilanz per 31. Dezember 2017</u>	8-9
<u>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017</u>	10
<u>Anhang zur Jahresrechnung 2017</u>	11-12
<u>Gewinnverwendung</u>	13
<u>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2017</u>	14
<u>Entwicklung Bilanz 2013–2017</u>	15
<u>Entwicklung Erfolgsrechnung 2013–2017</u>	16
<u>Details zur Hypotheken-Finanzierung</u>	17
<u>Abschreibungstabelle / Buch-, Ertrags- und Versicherungswerte</u>	18
<u>Budget 2018</u>	19

## Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

**Montag, den 30. April 2018, 19.00 Uhr**  
**Stiftung Orte zum Leben, Staufbergsaal, Tiliastrasse 2, Lenzburg**

### Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmenzähler und eines Tagespräsidiums
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 24. April 2017 und Protokoll der a.o. Generalversammlung vom 3. Juli 2017
4. Jahresbericht 2017 des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2017
  - a) Erläuterungen zur Jahresrechnung 2017
  - b) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
  - c) Genehmigung der Jahresrechnung 2017 und der Gewinnverwendung / Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung
6. Jahresbudget 2018: Erläuterung und Genehmigung
7. Wahlen Vorstandsmitglieder
8. Wahl der Revisionsstelle
9. Orientierung Projekt Badzimmersanierung Fünflindenstrasse 5
10. Information über den Stand des Projektes "Lindenblick"
11. Anträge\*
12. Verschiedenes

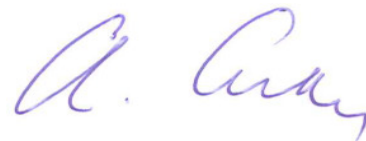
\*Allfällige Anträge sind bis spätestens 10 Tage (20. April 2018) vor der Versammlung schriftlich einzureichen (§ 25 Abs. 2 der Genossenschaftsstatuten vom 28. April 2014)

Im Anschluss an die Generalversammlung wird allen ein kleiner Imbiss offeriert.

Lenzburg, 4. April 2018

Mit freundlichen Grüssen

**Wohnbaugenossenschaft  
Lenzburg**



Charly Suter, Präsident

## Genossenschaftsorgane

### Vorstand

---

#### **Suter Charly, Präsident**

Lüscher Hansruedi, Vizepräsident  
Soldati Mauro  
Schmid Jolanda  
Bolliger Walter  
Bryner Erwin  
Voegeli Oliver Mischa  
Hehli Hidber Christine  
Taubert Beatrice

### Geschäftsführerin

---

#### **Eshak Sonja**

### Geschäftsleitung

---

#### **Suter Charly, Präsident**

Lüscher Hansruedi  
Soldati Mauro  
Eshak Sonja

### Revisionsstelle

---

BDO AG  
Entfelderstrasse 1  
5001 Aarau  
Herr David Koch, Herr Pascal Zünd

### Mitarbeiter

---

Sekretariat	Eshak Sonja	80 %
	Fretz Jolanda	50 %
Hauswarte	von Gunten Markus	100 %
	Osmanovic Esad	100 %
	Widmer Reto	100 %
	Deubelbeiss Doris	20 %
	Medanovic Sefika	35 %
	Fischl Hajnalka	25 %
Maler	Hochuli André	50 %

### Geschäftsstelle

---

Wohnbaugenossenschaft Lenzburg  
Zelgmatte 8  
5600 Lenzburg  
Tel. 062 886 97 80  
Fax 062 886 97 81  
www.wgl.ch  
info@wgl.ch

### Personelles

Am 1. Januar 2017 hat Reto Widmer seine Arbeit als Hauswart in der WGL aufgenommen. Er hat sich sehr schnell eingelebt und ergänzt das Team erfolgreich. Herzlich willkommen Reto. Von Ueli Isenegger hat er die Begleitung der Sanierung der Badezimmer im Hochhaus „Fünflindenstrasse 5“ übernommen. Im Weiteren haben sich im Team keine Veränderungen ergeben.

### 60 Jahre Wohnbaugenossenschaft Lenzburg WGL

Im Jahre 1958 haben einige weitsichtige Männer aus dem gewerkschaftlichen und sozialdemokratischen Umfeld beschlossen, für ihre Mitglieder günstigen Wohnraum zu schaffen. Sie gründeten die Wohnbaugenossenschaft Lenzburg und projektierten 2 Mehrfamilienhäuser an der Ringstrasse Nord in Lenzburg. Diese beiden Gebäude mussten 2014 dem Neubau Ringstrasse Nord 15 weichen. Inzwischen ist die Zahl der Wohnungen auf 272 gestiegen und die Genossenschaft zählt 327 Mitglieder. Viele Vorstandsmitglieder, anfangs Männer - später auch immer mehr Frauen - haben zum grossen Erfolg der WGL beigetragen. Das wollen wir miteinander feiern! Am **Samstag, 7. Juli 2018 ab 15.00 Uhr** treffen wir uns auf dem Areal der Stiftung „Orte zum Leben“ an der Tiliastrasse 2 in Lenzburg zu einer Jubiläumsfeier. Mit Speis und Trank sowie Unterhaltung für Gross und Klein werden wir Rückblick auf 60 Jahre WGL halten und auch einen Blick in die Zukunft werfen.

### Sanierung eigener Wohnungen

Die Sanierungsarbeiten in allen Überbauungen werden gemäss einem im Jahre 2011 erstellten Bericht über die Analyse Unterhaltsbedarf Gebäude der Firma Bauwerte umgesetzt. Diese Analyse soll im nächsten Jahr revidiert und auf den neuesten Stand gebracht werden. Bei anstehenden Mieterwechseln werden die Wohnungen jeweils saniert, damit die Werterhaltung gewährleistet werden kann. Dieser Umstand hat im Betriebsjahr 2017 dazu geführt, dass bei Mieterwechsel ein kurzfristiger Leerstand in Kauf genommen wurde. Das zeigt sich zum Teil bei den Leerständen gemäss Zusammenstellung auf Seite 6 des Jahresberichtes. In Zukunft wollen wir diese Leerstände wegen Sanierungen durch die Anpassung der Abläufe weiter reduzieren.

Anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 3. Juli 2017 wurde dem überarbeiteten Projekt für die Sanierung der Badezimmer im Hochhaus „Fünflindenstrasse 5“ einstimmig zugestimmt. Die Ausführung der Bauarbeiten wurde sofort an die Hand genommen. Das Architekturbüro von André Meier aus Lenzburg hat die Bauführung übernommen. Die Sanierung wurde in 3 Etappen aufgeteilt. Vor Beginn jeder Etappe wurden die Mieterinnen und Mieter über das Vorgehen und die Terminplanung informiert. Gegenwärtig ist die 3. und letzte Etappe in Ausführung. Die Arbeiten sollten im Mai 2018 abgeschlossen werden können. Eine Sanierung dieser Art ist für die Mieterinnen und Mieter, die Unternehmer vor Ort und die Bauleitung inkl. unseren Hauswart Reto Widmer eine Herausforderung. Bisher wurde diese Herausforderung bestens umgesetzt. Ein herzliches Dankeschön heute schon an alle Beteiligten. Gemäss Aussagen der Bauleitung soll auch der Kostenvoranschlag eingehalten werden können.

### Wohnbauprojekt „Lindenblick Staufen“

Die Bauarbeiten für das Projekt „Lindenblick Staufen“ gehen termingerecht weiter. Bis Ende März 2018 werden die beiden Objekte B1 und B2 im Rohbau fertig sein.

Mit dem Anbringen der Fenster und Türen werden die Gebäude geschlossen und der Innenausbau kann beginnen. Termingemäss sollen die Wohnungen am 1.4.2019 bezogen werden können. Die Bauaufträge konnten erfreulicherweise mehrheitlich in der Region vergeben werden. Der Kostenvoranschlag kann eingehalten werden, sodass die Nettomieten sehr moderat ausfallen werden. Dies unterstützt uns sicher bei der Vermietung der 39 Wohnungen. Mit einer Pressekonferenz wird die Vermietungsphase im März 2018 gestartet. Bis 30.9.2018 werden ausschliesslich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Coop und mit Coop verbundenen Unternehmungen berücksichtigt. Ab 1.10.2018 wird die Vermietung auch für andere Interessentinnen und Interessenten geöffnet. Die Bedingungen für die Vermietung sind für alle identisch.

Auf den Flachdächern der beiden Objekte wird je eine Photovoltaik-Anlage erstellt. Die WGL stellt die Dachflächen zur Verfügung, und die Solar Staufen AG erstellt und unterhält die beiden Anlagen. Die entsprechenden Verträge konnten im Januar 2018 unterzeichnet werden. Der produzierte Strom kann von der WGL direkt genutzt werden. Die ganze Überbauung wird an den Wärmeverbund des AEW am Tulpenweg in Staufen angeschlossen. Die Wärme wird von der bereits bestehenden Schnitzelheizung bezogen. Auch diese Verträge konnten rechtsgültig unterzeichnet werden und haben eine Laufzeit von 25 Jahren.

Als Baukommissionspräsident danke ich für die sehr gute Zusammenarbeit mit der Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG in Aarau, den weiteren Grundeigentümern im Projekt „Lindensblick Staufen“ und allen Mitarbeitern auf der Baustelle. Aber auch die Mitglieder der Baukommission und des Bauausschusses, zusammen mit unserem Bauherrenvertreter, André Meier, Lenzburg, haben bisher hervorragende Leistungen erbracht. Es ist eine Freude, an diesem Projekt mitbeteiligt zu sein.

### **Vermietungssituation**

Im Berichtsjahr müssen wir von einem erhöhten Mieterwechsel berichten. Die Leerstände waren im Laufe des Jahres etwas höher als in Vorjahren. Inzwischen kann aber berichtet werden, dass sich die Vermietungssituation wieder erheblich verbessert hat. Es zeigt sich, dass insbesondere die 4 ½- sowie 5 ½-Zimmerwohnungen in der Überbauung „Breiti“ in Niederlenz weiterhin das grösste Problem darstellen.

### **Verfahren „Roland Padrutt +“**

Das Konkursverfahren gegenüber unserem früheren Geschäftsführer wurde im Jahre 2017 abgeschlossen. Leider müssen wir feststellen, dass die WGL nicht mehr zum Handkuss gekommen ist. In den letzten Jahren wurde in der ordentlichen Rechnung der WGL der ausstehende Betrag bereits abgeschrieben. Damit kann diese Akte geschlossen werden.

Die Geschäftsleitung hat in 10 Sitzungen die Traktanden zusammen mit der Geschäftsführung vorbereitet. Der Vorstand tagte ebenfalls an 10 Sitzungen. Zusammen mit den Sitzungen des Bauausschusses und der Baukommission war ein gerüttelt Mass an Arbeit zu leisten. Ich freue mich, mit dieser Frau- und Mannschaft das Jubiläumsjahr 2018 unfallfrei und im Sinne unserer Genossenschafter-innen über die Bühne zu bringen.

Ich danke meinen Kolleginnen und Kollegen und der Geschäftsführerin, Sonja Eshak, und ihrem ganzen Team für die grossartige Unterstützung und den Einsatz für die WGL. Auch das neue Betriebsjahr hat einige Herausforderungen parat. Wir bleiben dran!!

Tägerig/Lenzburg, 04. März 2018



Charly Suter, Präsident

## Wichtige Zahlen auf einen Blick

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter</b>	58	63	63	318	319	327

<b>Anzahl Mietobjekte</b>						
Wohnungen	255	255	272	272	272	272
Garagen	288	288	302	302	302	302
Parkplätze Mieter	52	52	52	52	52	52
Parkplätze Besucher	46	46	39	39	39	39
Motorrad-PP	16	16	16	16	16	16

<b>Mieterwechsel</b>						
Wohnungen	46	30	39	37	33	44
Leerstände Anz. Monate	38 ½	28	37 ½	24 ½	56 ½	76
Garagen	91	61	67	70	72	81
Parkplätze	17	17	11	13	13	6
Wohnungsleerstand per 31.12.	2	3	0	2	8	6

<b>Diverse Informationen</b>						
Referenzzinssatz Hypothekarzins Stand jeweils per 31.12.	2 ¼ %	2 %	2 %	1 ¾ %	1 ¾ %	1 ½ %
Anteilscheinzins per 31.12.	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %	2 ¼ %

## Bilanz per 31. Dezember

### BILANZ - AKTIVEN

	31.12.2017		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>421'083.95</b>	<b>0.6</b>	<b>2'278'000.75</b>	<b>3.4</b>
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Mietzinsausstände	52'803.50		61'108.25	
Aufgelaufene Miet- und Nebenkosten	420'024.16		408'358.93	
Delkredere	-2'640.20		-3'055.40	
	<b>470'187.46</b>	<b>0.7</b>	<b>466'411.78</b>	<b>0.7</b>
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>7'587.90</b>	<b>0.0</b>	<b>4'983.20</b>	<b>0.0</b>
<b>Vorräte (Heizöl)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.0</b>	<b>41'358.30</b>	<b>0.1</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>3'977.50</b>	<b>0.0</b>	<b>1'528.45</b>	<b>0.0</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>902'836.81</b>	<b>1.3</b>	<b>2'792'282.48</b>	<b>4.2</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Maschinen und technische Einrichtungen	15'833.55		21'271.15	
Fahrzeuge	889.40		1'270.60	
Büromobiliar	2'237.65		3'196.65	
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>18'960.60</b>	<b>0.1</b>	<b>25'738.40</b>	<b>0.0</b>
<b>Immobilie Sachanlagen</b>				
Liegenschaft Ringstrasse Nord	12'801'000.00		13'045'000.00	
Liegenschaft Fünflindenstrasse	14'855'000.00		15'060'000.00	
Liegenschaft Böllistrasse	7'051'000.00		7'176'000.00	
Liegenschaft Lindenberg	8'008'545.10		4'852'233.65	
Liegenschaft Zelgmatte	23'668'000.00		24'035'000.00	
	<b>66'383'545.10</b>	<b>98.6</b>	<b>64'168'233.65</b>	<b>95.8</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>66'402'505.70</b>	<b>98.7</b>	<b>64'193'972.05</b>	<b>95.8</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>67'305'342.51</b>	<b>100.0</b>	<b>66'986'254.53</b>	<b>100.0</b>



## BILANZ - PASSIVEN

	31.12.2017		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	522'073.95		495'033.10	
Vorauszahlung Mieter	275'027.85		300'933.25	
	<b>797'101.80</b>	<b>1.2</b>	<b>795'966.35</b>	<b>1.2</b>
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1'000'000.00</b>	<b>1.5</b>	<b>1'000'000.00</b>	<b>1.5</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>837'589.10</b>	<b>1.2</b>	<b>232'579.65</b>	<b>0.4</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>				
Reparaturfonds	75'545.00	0.1	71'345.00	0.1
Sanierungsrückstellung	640'000.00	1.0	900'000.00	1.3
Rückstellung Darlehen Coop à fonds perdu	200'000.00	0.3	200'000.00	0.3
Rückstellung Steuern	0.00	0.0	50'000.00	0.1
	<b>915'545.00</b>		<b>1'221'345.00</b>	
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>3'550'235.90</b>	<b>5.3</b>	<b>3'249'891.00</b>	<b>4.9</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Hypotheken	56'030'000.00		56'030'000.00	
Darlehen Stiftung zur Förderung von Wohnbau- genossenschaften	5'000'000.00		5'000'000.00	
Darlehen/Depot/Anteilscheinzinsen Genossenschafter	611'132.30		596'224.60	
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>61'641'132.30</b>	<b>91.6</b>	<b>61'626'224.60</b>	<b>92.0</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>400'000.00</b>	<b>0.6</b>	<b>600'000.00</b>	<b>0.9</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>62'041'132.30</b>	<b>92.2</b>	<b>62'226'224.60</b>	<b>92.9</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>65'591'368.20</b>	<b>97.5</b>	<b>65'476'115.60</b>	<b>97.8</b>
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Anteilscheinkapital</b>	<b>576'440.00</b>	<b>0.8</b>	<b>497'540.00</b>	<b>0.7</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserve</b>				
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	120'000.00		120'000.00	
	<b>120'000.00</b>	<b>0.2</b>	<b>120'000.00</b>	<b>0.2</b>
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>				
Bilanzgewinn				
Vortrag am 1.1.	892'598.93		615'876.23	
Jahresgewinn	124'935.38		276'722.70	
Bilanzgewinn	1'017'534.31		892'598.93	
	<b>1'017'534.31</b>	<b>1.5</b>	<b>892'598.93</b>	<b>1.3</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'713'974.31</b>	<b>2.5</b>	<b>1'510'138.93</b>	<b>2.2</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>67'305'342.51</b>	<b>100.0</b>	<b>66'986'254.53</b>	<b>100.0</b>

## Erfolgsrechnung

### ERFOLGSRECHNUNG

	2017 CHF	%	Vorjahr CHF	%
Mietzinseinnahmen	4'339'383.35		4'343'970.00	
Erlösminderungen	-271'667.80		-248'610.05	
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4'067'715.55</b>	<b>97.9</b>	<b>4'095'359.95</b>	<b>97.7</b>
<b>Übriger betrieblicher Ertrag</b>	<b>86'124.20</b>	<b>2.1</b>	<b>95'450.15</b>	<b>2.3</b>
<b>BRUTTOGEWINN I</b>	<b>4'153'839.75</b>	<b>100.0</b>	<b>4'190'810.10</b>	<b>100.0</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>333'488.55</b>	<b>8.0</b>	<b>353'422.05</b>	<b>8.4</b>
<b>BRUTTOGEWINN II</b>	<b>3'820'351.20</b>	<b>92.0</b>	<b>3'837'388.05</b>	<b>91.6</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>				
Verwaltungsaufwand	73'320.98		79'309.41	
Versicherungen	52'745.65		56'934.95	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	2'004'313.98		984'044.36	
	<b>2'130'380.61</b>	<b>51.3</b>	<b>1'120'288.72</b>	<b>26.7</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN (EBITDA)</b>	<b>1'689'970.59</b>	<b>40.7</b>	<b>2'717'099.33</b>	<b>64.9</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	949'126.00		993'030.75	
Bildung/Auflösung Sanierungsrückstellung	-260'000.00		510'000.00	
Bildung/Auflösung Steuerrückstellung	-50'000.00		50'000.00	
	<b>639'126.00</b>	<b>15.4</b>	<b>1'553'030.75</b>	<b>37.1</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)</b>	<b>1'050'844.59</b>	<b>25.3</b>	<b>1'164'068.58</b>	<b>27.8</b>
<b>Finanzerfolg</b>				
Finanzaufwand	-1'082'129.52		-1'153'089.00	
Finanzertrag	200'019.51		200'007.72	
	<b>-882'110.01</b>	<b>-21.2</b>	<b>-953'081.28</b>	<b>-22.7</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)</b>	<b>168'734.58</b>	<b>4.1</b>	<b>210'987.30</b>	<b>5.1</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>43'799.20</b>	<b>1.1</b>	<b>-65'735.40</b>	<b>-1.6</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>124'935.38</b>	<b>3.0</b>	<b>276'722.70</b>	<b>6.7</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### ANHANG

31.12.2017  
CHF

Vorjahr  
CHF

#### 1. In der Jahresrechnung angewandte Grundsätze

##### Gesetzliche Grundlage

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts, insbesondere den Artikeln 957ff. über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung, erstellt.

#### 2. Angaben zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

##### Immobilien Sachanlagen

###### Liegenschaften

Ringstrasse Nord	12'621'000.00	12'865'000.00
Fünflindenstrasse	13'445'000.00	13'650'000.00
Böllistrasse	6'121'000.00	6'246'000.00
Zelgmatte	17'960'000.00	18'327'000.00
Neubau Lindenblick	3'993'795.10	837'483.65

###### Grundstücke

Ringstrasse Nord	180'000.00	180'000.00
Fünflindenstrasse	1'410'000.00	1'410'000.00
Böllistrasse	930'000.00	930'000.00
Zelgmatte	5'708'000.00	5'708'000.00
Lindenblick	4'014'750.00	4'014'750.00
	<b>66'383'545.10</b>	<b>64'168'233.65</b>

##### kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisationstranche Hypotheken	1'000'000.00	1'000'000.00
	<b>1'000'000.00</b>	<b>1'000'000.00</b>

##### Kurzfristige Rückstellungen

Reparaturfonds	75'545.00	71'345.00
Rückstellung Badzimmersanierung Fünflindenstrasse 5	640'000.00	900'000.00
Rückstellung Darlehen Coop à fonds perdu	400'000.00	600'000.00
Rückstellung Steuern	0.00	50'000.00
	<b>1'115'545.00</b>	<b>1'621'345.00</b>

#### 3. Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	5.60	5.60
--	------	------

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt in beiden Jahren somit unter 10.

#### **4. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt**

Mietzinskonten	274'869.98	2'159'151.89
Liegenschaften	66'383'545.10	64'168'233.65
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>	<b>66'658'415.08</b>	<b>66'327'385.54</b>

## Gewinnverwendung

### ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES REINERTRAGS

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2017 CHF	Vorjahr CHF
<b>VORTRAG AM 1.1.</b>	<b>892'598.93</b>	<b>615'876.23</b>
Jahresgewinn	124'935.38	276'722.70
<b>BILANZGEWINN AM 31.12.</b>	<b>1'017'534.31</b>	<b>892'598.93</b>
Zuweisung Reservefonds	0.00	0.00
Einlage in die freiwilligen Gewinnreserven	0.00	0.00
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>1'017'534.31</b>	<b>892'598.93</b>



Tel. +41 62 834 91 91  
Fax +41 62 834 91 00  
www.bdo.ch

BDO AG  
Entfelderstrasse 1  
5001 Aarau

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**

an die Generalversammlung der

**Wohnbaugenossenschaft Lenzburg, Lenzburg**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang gemäss Seiten 8 bis 13 des Geschäftsberichtes) der Wohnbaugenossenschaft Lenzburg für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Aarau, 15. März 2018

BDO AG

ppa. Pascal Zünd

Zugelassener Revisionsexperte

i.V. David Koch

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisor

## Bilanzentwicklung 2013–2017

### Aktiven

	2013	2014	2015	2016	2017
Umlaufvermögen	1'098'459	1'221'564	767'375	2'792'282	902'837
Anlagevermögen	61'858'952	61'165'247	60'777'728	64'193'972	66'402'506
<b>Total</b>	<b>62'957'411</b>	<b>62'386'811</b>	<b>61'545'103</b>	<b>66'986'254</b>	<b>67'305'343</b>

### Passiven

	2013	2014	2015	2016	2017
Fremdkapital kurzfristig	4'465'414	1'912'029	2'323'537	2'028'545	2'634'691
Fremdkapital langfristig	57'267'757	59'278'866	57'662'574	61'626'225	61'641'133
Rückstellungen	481'668	411'385	456'675	1'821'345	1'315'545
Eigenkapital	742'572	784'531	1'102'317	1'510'139	1'713'974
<b>Total</b>	<b>62'957'411</b>	<b>62'386'811</b>	<b>61'545'103</b>	<b>66'986'254</b>	<b>67'305'343</b>

## Erfolgsrechnungen 2013–2017

### Aufwand

	2013	2014	2015	2016	2017
Passivzinsen	1'172'306	1'266'486	1'258'643	1'153'089	1'082'130
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	344'521	351'752	394'752	353'422	333'489
Verwaltungsaufwand	67'623	111'696	71'906	79'309	73'321
Versicherungsaufwand	57'119	58'843	55'484	56'935	52'746
Steuern	144'010	- 22'364	39'414	- 65'735	43'799
Unterhalt	1'408'633	1'393'663	1'334'483	984'044	2'004'314
Abschreibungen	946'486	958'699	972'343	993'031	949'126
a.o Rückstellungen	- 350'000	- 70'000	40'000	560'000	- 310'000
Jahresergebnis	216'683	41'959	15'745	276'723	124'935
<b>Total</b>	<b>4'007'381</b>	<b>4'090'734</b>	<b>4'182'770</b>	<b>4'390'818</b>	<b>4'353'860</b>

### Ertrag

	2013	2014	2015	2016	2017
Mietzinsen	3'988'743	4'057'275	4'276'169	4'193'572	4'153'633
Subventionen	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.	inkl.
Kapitalertrag	239	422	26	200'008	200'020
Übrige Erträge	18'399	33'037	- 93'425	- 2'762	207
<b>Total</b>	<b>4'007'381</b>	<b>4'090'734</b>	<b>4'182'770</b>	<b>4'390'818</b>	<b>4'353'860</b>



## Details zur Hypotheken-Finanzierung

Siedlung	Laufzeit	Zinssatz 2017	Zinssatz 2018	Ertragswert
<b>Ringstrasse Nord, Lenzburg (HBL)</b>				
5'315'000.00	31.01.2014 – 31.01.2021	2.150 %	2.150 %	16'406'477
6'475'000.00	31.12.2014 – 31.12.2024	1.800 %	1.800 %	
350'000.00	31.03.2017 – 31.03.2019	1.050 %	1.050 %	
<u>250'000.00</u>	variabel	2.875 %	2.875 %	
12'390'000.00				
<b>Fünflindenstrasse, Lenzburg (HBL)</b>				
1'455'000.00	31.01.2015 – 31.01.2025	1.800 %	1.800 %	22'648'500
1'360'000.00	31.01.2013 – 31.01.2020	1.850 %	1.850 %	
1'480'000.00	31.08.2012 – 31.08.2018	1.500 %	1.500 %	
4'645'000.00	31.03.2017 – 31.03.2027	1.670 %	1.670 %	
2'290'000.00	31.12.2011 – 31.01.2019	2.050 %	2.050 %	
1'395'000.00	31.01.2012 – 31.01.2019	2.050 %	2.050 %	
<u>100'000.00</u>	variabel	2.875 %	2.875 %	
12'725'000.00				
<b>Lindenblick, Staufen (HBL)</b>				
<u>1'000'000.00</u>	01.12.2017 – 31.12.2019	1.000 %	1.000 %	
1'000'000.00				
<b>Zelgmatte, Lenzburg (AKB)</b>				
7'820'000.00	31.01.2016 – 31.01.2023	1.356 %	1.356 %	29'416'000
6'900'000.00	31.12.2012 – 31.12.2022	1.970 %	1.970 %	
<u>7'840'000.00</u>	31.01.2012 – 31.01.2020	2.020 %	2.020 %	
22'560'000.00				
<b>Breiti, Niederlenz (AKB)</b>				
2'225'000.00	31.01.2016 – 31.01.2024	1.611 %	1.611 %	13'515'500
1'550'000.00	31.12.2012 – 31.12.2022	1.970 %	1.970 %	
2'280'000.00	31.01.2012 – 31.01.2020	2.020 %	2.020 %	
<u>2'300'000.00</u>	04.05.2015 – 04.05.2023	1.850 %	1.850 %	
8'355'000.00				
<hr/>				
57'030'000.00				81'986'477
Durchschnittszins über alle Hypotheken		1.867 % *	<b>1.867 %</b>	

Aktueller variabler Zinssatz: 2.750 % / 2.875 %  
 \* Hier sind lediglich Bankdarlehen berücksichtigt.

Ertragskapitalisierung mit 5 % wie Vorjahr

Stand: 08.02.2018

## Abschreibungstabelle: Buch-, Ertrags-, Versicherungswerte der Immobilien

Liegenschaft	Buchwert 31.12.2016	Abschrei- bung / Akti- vierung	Buchwert 31.12.2017	Ertragswert 31.12.2017	Vers-Wert 31.12.2017
Land RN	180'000	0	180'000		0
Liegenschaft RN 11	1'175'000	- 18'000	1'157'000		2'107'000
Liegenschaft RN 13	3'222'000	- 48'000	3'174'000		8'599'000
Liegenschaft RN 15	8'388'000	- 168'000	8'220'000		6'555'000
Liegenschaft TG RN	80'000	- 10'000	70'000		1'326'000
<b>Total RN</b>	<b>13'045'000</b>	<b>- 244'000</b>	<b>12'801'000</b>	<b>16'406'477</b>	<b>18'587'000</b>
Land FL	1'410'000	0	1'410'000		0
Liegenschaft FL 1-3a	4'991'000	- 75'000	4'916'000		8'835'000
Liegenschaft FL 5	7'952'000	- 119'000	7'833'000		13'700'000
Liegenschaft TG FL	707'000	- 11'000	696'000		2'448'000
<b>Total FL</b>	<b>15'060'000</b>	<b>- 205'000</b>	<b>14'855'000</b>	<b>22'648'500</b>	<b>24'983'000</b>
Land BR	930'000	0	930'000		0
Liegenschaft BR	6'246'000	- 125'000	6'121'000		13'060'000
<b>Total Breiti</b>	<b>7'176'000</b>	<b>- 125'000</b>	<b>7'051'000</b>	<b>13'515'500</b>	<b>13'060'000</b>
Land ZM	5'708'000	0	5'708'000		0
Liegenschaft ZM	18'327'000	- 367'000	17'960'000		29'281'000
<b>Total Zelgmatte</b>	<b>24'035'000</b>	<b>- 367'000</b>	<b>23'668'000</b>	<b>29'416'000</b>	<b>29'281'000</b>
Land Lindenblick	4'014'750	0	4'014'750		
Neubau Lindenblick	837'484	3'156'311	3'993'795		
<b>Total Lindenblick</b>	<b>4'852'234</b>	<b>3'156'311</b>	<b>8'008'545</b>		
<b>Total Abschreibung</b>		<b>- 941'000</b>			
<b>Total Aktivierung</b>		<b>3'156'311</b>			
<b>Total</b>	<b>64'168'234</b>	<b>2'215'311</b>	<b>66'383'545</b>	<b>81'986'477</b>	<b>85'911'000</b>

Berechnung Ertragswert: Nettomietzinseinnahmen (exkl. Betriebskosten) kapitalisiert mit 5 %

## Budget 2018

Aufwand	Budget 2017	Rechnung 2017	Budget 2018
Passivzinsen	1'200'000	1'082'130	1'100'000
Personalaufwand inkl. ext. Verw.	350'000	333'489	340'000
Verwaltungskosten	80'000	73'321	90'000
Versicherungen	60'000	52'746	60'000
Steuern	50'000	43'799	50'000
<b>Unterhalt</b>	<b>1'590'000</b>	<b>2'004'314</b>	<b>1'720'000</b>
- Unterhalt Material			(20'000)
- Unterhalt Gebäude (Ersatz Elektroverteilung RN 11 / Ersatz Wohnungstüren RN 13 / Reparatur Eingangstüren BR / Umrüstung Beleuchtung EH BR / Fassadenreinigung ZM 7 / Windschutzverglasung Treppenhäuser ZM)			(425'000)
- Unterhalt Wohnungen (Badzimmersanierung FL 5 / Entkalkung WC RN 13 + BR)			(880'000)
- Unterhalt Sanitär Install.			(100'000)
- Unterhalt Heizung			(15'000)
- Unterhalt Waschmaschine/Tumbler			(40'000)
- Unterhalt Umgebung/Garten (Rasengittersteine RN / Kunstrasen Fussballplatz BR + ZM / Gehwege anheben			(165'000)
- BR + ZM / Tischtennistisch ZM / Sanierung Aussenbeleuchtung ZM 9a+b / Unterstand Spielgeräte ZM			
- Seilbahn Spielplatz ZM)			
- Hauswartmaterial			(15'000)
- Unterhalt Geräte/Maschinen (Ersatz Aufsitzmäher FL)			(50'000)
- Unterhalt Büro (Ersatz Bodenbelag und Malerarbeiten)			(10'000)
Abschreibungen	960'000	949'126	940'000
a.o. Abschreibungen/Rückstellungen	0	- 310'000	0
<b>Ergebnis</b>	<b>105'000</b>	<b>124'935</b>	<b>50'000</b>
<b>Aufwand total</b>	<b>4'395'000</b>	<b>4'353'860</b>	<b>4'350'000</b>
<b>Ertrag</b>			
Mietzinsen	4'200'000	4'153'633	4'150'000
Kapitalertrag	200'000	200'020	200'000
Diverses	- 5'000	207	0
<b>Ertrag total</b>	<b>4'395'000</b>	<b>4'353'860</b>	<b>4'350'000</b>